

DOCUMENTATIE P.U.D.

proiect nr. **SQMA_139_PUD**

ELABORARE PUD, DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASI-INDUSTRIALE (SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE

Str. Plevnei, nr. 54, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **AUTO DASIS srl**
Calea Dorobantilor, nr.96, Bloc S1, ap.55, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Proiectant general: **SQM ARCHITECTURE srl**
Mun. Cluj- Napoca, Jud. Cluj, str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

Proiectant de specialitate: **arh. urbanist Ferencz Bakos**

Simbol proiect: **SQMA_139_PUD**

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca
Iulie 2019

FOAIE DE SEMNATURI

proiect nr. **SQMA_139_PUD**

Proiectant general:

SQM Architecture srl

Şef proiect arh. urbanist Ferencz Bakos

Colectivul de elaborare arh. George Cenan

Coordonator urbanist arh. urbanist Ferencz Bakos

BORDEROU

proiect nr. SQMA_139_PUD

A DOCUMENTE ANEXE				
Nr.crt.	DENUMIRE / TITLU	NUMAR / COD	FORMAT	SCARA
1	Foaie de capat	-	-	-
2	Colectivul de elaborare	-	-	-
3	Borderou pise scrise si desenate	-	-	-
4	Certificat de urbanism	5278/12.12.2018	-	-
5	Copie CUI	-	-	-
6	Extras C.F.	C.F. nr. 331262	-	-
7	Avize	-	-	-
8	Studiu geotehnic	-	-	-
9	Documentatie topografica	-	-	-
B PIESE SCRISE				
Nr.crt.	DENUMIRE / TITLU	NUMAR / COD	FORMAT	SCARA
1	Memoriu justificativ P.U.D.	SQMA_139_CU_W_01	A4	-
C PIESE DESENATE				
Nr.crt.	DENUMIRE / TITLU	NUMAR / COD	FORMAT	SCARA
1	PLAN DE INCADRARE / EXTRAS PUG	SQMA_139_CU/U01/20190718	A3	1:5000
2	PLAN SITUATIE EXISTENTA	SQMA_139_CU/U02/20190718	A3	1:500
3	REGLEMENTARI URBANISTICE	SQMA_139_CU/U03/20190718	A2	1:200
4	SECTIUNI CARACTERISTICE	SQMA_139_CU/U03.1/20190718	A3	1:400
5	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	SQMA_139_CU/U04/20190718	A2	1:300
6	RETELE TEHNICO EDILITARE	SQMA_139_CU/U05/20190718	A2	1:300
7	PLAN PROPRIETATI/CIRCULATIE TERENURI	SQMA_139_CU/U06/20190718	A2	1:300
8	IMAGINE VOLUMETRICA	SQMA_139_CU/U07/20190718	A3	
9	SCHITE STRUCTURA FUNCTIONALA	SQMA_139_CU/U08/20190718	A3	1:100

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

proiect nr.

SQMA_139_CU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul proiectului: **DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASIINDUSTRIALE (SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**

Beneficiar: **AUTO DASIS srl**
Calea Dorobantilor, nr.96, Bloc S1, ap.55, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Amplasament: Str. Plevnei, nr.54, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea **AUTO DASIS srl**, cu adresa pe Calea Dorobantilor, nr.96, bloc S1, ap.55, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ pentru lucrarea „**DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASIINDUSTRIALE(SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**”

Documentația urmează să detalieze, pe baza Planului Urbanistic General, al Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Cluj-Napoca, al studiilor de fundamentare si avizelor si acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat in U.T.R. **RrEm** (conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014).

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul U.T.R. **RrEm** este de parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării, zona de mica producție, servicii de tip industrial și csasiindustrial, comerț engros; regim de înălțime de max. 16 m . Pentru aceasta zona POT max = 60% și CUT max = 1,2.

Documentații elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014.
- certificatul de urbanism nr 5278 din 12.12.2018
- Ridicarea topografică vizată ANCPI – OCPI Cluj
- Studiu Geotehnic
- Avize și acorduri precizate în certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Plevnei, din partea de nord a parcelei.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU

Regimul juridic, economic și tehnic

Terenul în studiu este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca și este în înscris cu drept de administrare conform extras CF nr. **331262** – proprietate privată **1071 mp**. Terenul urmează să se racordeze la toate rețelele existente în zona. Categoria de folosință actuală este: curți construcții

Forma terenului este regulată.

Accesul auto se realizează din Str. Plevnei.

Pe teren există o construcție existentă cu suprafața de 131.00 mp.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELA

Latura Nordică = 17.01 m

Latura Sudică = 16.46 m

Latura Vestică = 64.75 m

Latura Estică = 63.73 m

3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura nordică: Str. Plevnei

Latura vestica: proprietate privata – Nr. Cad. 264486
Str. Plevnei nr. 52
BUD DESIDERIU-IULIU
- adresa corespondenta: Str.Plevnei nr.52
- tel: 0744 531 962

Latura sudica: BUD DESIDERIU-MERK
BUD HELEN-OCTAVIA-CELLA
proprietate privata – Nr. Cad. 335657
str. Beiusului nr. 1

STATUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
REGIEA AUTONOMA DE TERMOFICARE CLUJ-NAPOCA

Sanex SA
- persoana de contact: jurist Alina Poros
- adresa de corespondenta: Beiusului nr. 1, Cluj-Napoca
- tel: 0731 900 331

Latura estica: proprietate privata – Nr. Cad. 251569
Str. Plevnei nr. 56

STATUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
REGIEA AUTONOMA DE TERMOFICARE CLUJ-NAPOCA

Termoficare SA - punct de lucru
- pers. de contact RACOTI DORIN
- adresa de corespondenta- 400604, Bulevardul 21 Decembrie 1989 79,
Cluj-Napoca
- tel: 0264 503 730

3.4. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE

S teren studiat = 1071.00 mp

S suprafață construită = 131.00 mp

Casa realizata din zidarie pe fundatii din beton: 131.00 mp

Suprafata totala teren = 1071.00 mp

Suprafata construita: 131.00 mp

Suprafata desfasurata: 131.00 mp

Regim de inaltime: P

Numar locuri de parcare: -

C.U.T.existent= $S_{desfasurata}/S_{teren}=0.12$

$P.O.T.existent = S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 12.23\%$

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 940.00 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. (PUG, RrEm)

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au funcțiuni de tip industrial, de producție, comerț și locuire individuală.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privată.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) care să necesite păstrare sau protejare. Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice.

DATE GENERALE:

Din punct de vedere geomorfologic regiunea aparține zonei marginale a Depresiunii Transilvaniei. Subasamentul zonei este format din marne, urmate de depozite cuaternare de terasa a râului Somesul Mic, formate din pietrisuri și nisipuri, cu lentile de mal și intercalatii prafoase.

În urma penetrărilor au fost identificate următoarele straturi: umplutura eterogena, pietris cu nisip cafeniu, cu indesare medie.

ZONA SEISMICĂ:

Zona seismică de calcul – valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR=100 ani, $a_g=0.10$ g și valoarea perioadei de colt, $T_c=0.7$ sec conform P100/1-2013.

Profilul general al terenului este plat.

APA SUBTERANĂ:

Nu a fost interceptată în forajul executat. În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din clădiri cu funcțiuni de tip industrial, de producție, comerț și locuire individuală pe strada Plevnei.

PREDOMINANT: funcțiuni de tip industrial

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Zona dispune de clădiri cu regim de înălțime divers. Acesta variază între P și P+2E, dar din cauza clădirilor cu funcțiuni industriale înălțimile acestora sunt ridicate.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute.

3.10.3. STARE CLĂDIRI

Pe suprafața terenului se afla un corp de clădire cu regim de înălțime P, propus pentru demolare. Aceasta este realizată din zidărie de cărămidă cu fundații din beton, acoperis de tip șarpantă, învelitoare din țiglă. Este compusă din camera de alimentare, veranda, pivniță, camera, bucatărie și sopron.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă.

- alimentare cu apă
- alimentare cu energie electrică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede demolarea imobilului existent (demolarea face obiectul unei alte documentații) și construirea unui imobil cu funcțiunea de birouri administrative și servicii auto cu regim maxim de înălțime P+2E+ER.

Finisajele exterioare se vor realiza cu tencuială decorativă și placaj ceramic, iar tamplăriile se vor executa din aluminiu.

Amenajările exterioare vor include realizarea accesului pietonal, a accesului auto, precum și amenajarea curții cu spații verzi (gazon), locuri de parcare și plantarea de vegetație de talie joasă și medie.

4.2. FUNCȚIONALITATE

Se propune **”DEMOLARE IMOBIL EXISTENT ȘI CONSTRUIRE CLĂDIRI ADMINISTRATIVE CU SPAȚII PENTRU BIROURI CU FUNCȚIUNI CVASI-INDUSTRIALE(SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE”**.

Constructia propusa se incadreaza in regulamentul aferent UTRL RrEm, cladirea pastreaza retragerea de 5 m fata de limita de proprietate dupa cedare si regim de inaltime S+P+2E+ER. Zona este caracterizată de servicii de tip industrial si cvasiindustrial, zona de mica productie, sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi.

Se propune functiunea de birouri administrative la frontul stradal, cu regim de inaltime P+2E+ER, iar pe lungimea parcelei, tinand cont de limita de 40 m adancime, se propune un regim de inaltime redus P cu functiunea de service auto.

Sistemul constructiv propus este cu stalpi si planseu dala din beton armat si inchideri exterioare din zidarie.

Accesul auto si pietonal se va realiza din str. Plevnei, din partea de nord a parcelei.

Spatiile libere plantate vor ocupa minim 20% din suprafata terenului.

Retragerea fata de limita posterioara a terenului va fi de min. 6.00 m, iar fata de aliniament de 5.00 m.

Din partea de nord a terenului se va rezerva pentru servitate de utilitate publica o suprafata de 116.08 mp.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Retragere laterală față de limitele de proprietate

N: min 5.00 m

S: min 6.00 m

E: min 8.00 m

V: calcan – Pe limita de proprietate conform accord notarial

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul admis prin RLU Cluj_UTR RrEm este de maxim de (1-2)S+P+2E+ER.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată maximă a construcției este de 2784.60 mp, cu următorii indici:

P.O.T. max.= 50%

C.U.T. max. = 2,6

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă. Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

Est – 9.81 m

Vest – 15.31 m

4.7.2. ACCESURI PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal la funcțiunile publice se va realiza de pe strada Plevnei.

Accesul pietonal și auto în incinta se realizează din str. Plevnei. Accesul carosabil având dimensiunea de 6.3 m iar cel pietonal de 1.5 m.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat se va amenaja o curte cu spații verzi și locuri de parcare. Suprafața totală a spațiilor verzi pe sol natural este de 221.98 mp (23.10 %).

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin regulamentul din PUG se propune extinderea profilului stradal la profil de tip II G. Extinderea se realizează prin cedarea unei suprafețe de teren de 112.94.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Nu este cazul.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

P+2E+ER

H max. = 13.20 m

4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament: - 5.00 m

Retragere limită posterioară: - 13.80 m

Retrageri limite laterale: Est – 8 m

Vest – calcan – pe limita de proprietate

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 1071.00 mp

S totală construită la sol = 267.01 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construită la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 267.01 \times 100 / 1071 = 27.87\%$

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 1071.00 mp

S construită desfășurată = 531.10 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construită desfășurată}} / S_{\text{teren}} = 531.10 / 1071.00 = 0.55$

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Cladirea se va racorda la utilitățile existente pe str. Plevnei conform avizelor furnizorilor.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Terenul este racordat la rețeaua publică de apă/canal a municipiului Cluj-Napoca.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldură prin centrala alimentată cu gaz.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrica se va stabili de comun acord cu detinatorii rețelei si cu solicitarile beneficiarului.

Prin racord la rețeaua existenta pe str. Plevnei.

TELECOMUNICATIILE:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de telecomunicații existentă în zonă.

PUNCT GOSPODARESC:

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare ingropat a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANT TERITORIAL

NR. LOCURI DE PARCARE: 6

BILANT TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPUS	
S _{teren} =	1071.00 mp	100.00 %	1071.00 mp	100.00 %
S _{dezm} =	-	-	112.94 mp	-
S _{teren dupa dezm.} =	-	-	958.06 mp	-
S _c =	131.00 mp	12.23 %	267.01 mp	27.87 %
S _d =	131.00 mp	-	531.10 mp	-
S _{sp. verde} =	839.40 mp	78.38 %	221.28 mp	23.10 %
S _{pavaje} =	100.60 mp	9.39 %	469.77 mp	49.03 %
Nr _{parcari} =	0	-	nr	6
P.O.T.=		12.23 %		27.87 %
C.U.T.=		0.12		0.55

La calcul s-a luat in considerare suprafata terenului dupa cedare, de 958.06 mp

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Acest Plan urbanistic de detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

In cadrul acestui plan urbanistic de detaliu se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unei cladire de birouri administrative la strada si a unui service auto in lungimea parcelei, pe parcela proprietate privata în corelare cu vecinătățile imediate, respectand constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările si relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

Cluj-Napoca
Iulie 2019

Intocmit,
arh. George Cenan

Sef proiect
Coordonator urbanism,
arh. Ferencz Bakos